Nemovitosti v Alpách: spojení investice, zážitku a životního stylu

---

Alpy. Patří k nejžádanějším adresám Evropy – nejen pro zimní lyžování, ale i pro nákup nemovitosti. Ať už investičního apartmánu v Alpách, nemovitosti určené pro celoroční bydlení nebo pro kombinaci vlastního užívání a dalšího pronájmu.

Investice do alpské nemovitosti představuje spojení prestiže, stabilního výnosu a růstu hodnoty nemovitosti. V článku rozebereme praktické otázky týkající se nákupu nemovitosti v Alpách, proč investovat do horských nemovitostí, jaké jsou typy nemovitostí a způsob jejich užívání, jaké jsou výnosy nebo nejoblíbenější lokality. Vše, co potřebujete vědět pro nákup nemovitosti v Alpách.

» Nabídka nemovitostí v Alpách



Nemovitosti v Alpách – jistota v nejisté době

V době, kdy se trhy i měny vyvíjejí často nepředvídatelně, představují alpské nemovitosti stabilní a konzervativní investici. Nemovitosti představují jistotu reálného majetku, na který si "můžete sáhnout" navíc v tomto případě v ekonomicky stabilních a silných zemích, jako je Rakousko, Švýcarsko, Itálie, Francie nebo Německo.

Tyto země mají nejen vysoký právní standard ochrany vlastnictví, ale také jasně definovaná pravidla pro pronájem a užívání nemovitostí. Alpské regiony navíc dlouhodobě profitují z rozvinuté infrastruktury a silného turistického ruchu – faktory, které přispívají ke stabilnímu růstu hodnoty nemovitostí. To v kombinaci s výnosem z pronájmu může znamenat vedle ochrany majetku i zajímavou hodnotu ROI.

Co bude hrát majitelům alpských realit do karet?

- **Omezená výstavba**. Přísná regulace chrání alpskou krajinu a omezuje novou výstavbu. Limitovaná nabídka tak zajišťuje dlouhodobý růst hodnoty nemovitostí. Např. italské Dolomity patří na seznam světového dědictví UNESCO, novostavby jsou omezené a ceny se každoročně zvyšují.
- **Trvale silná poptávka**. Alpy v současnosti lákají návštěvníky po celý rok – v zimě i v létě. Především servisované apartmány tak nabízí stabilní výnosy bez starostí se správou pro majitele.
- **Bezpečná investice**. Stabilní ekonomické prostředí Rakouska, Švýcarska, Itálie, Francie či Německa poskytuje právní jistotu a nízké investiční riziko.
- **Investice s přidanou hodnotou.** Zhodnocení nemovitosti, kombinace výnosu z pronájmu a v některých případech i možnost vlastního využití činí z alpské nemovitosti ideální volbu pro investory i milovníky hor.
- **Výjimečný životní styl.** Čistá příroda, klid, sport a prvotřídní infrastruktura – Alpy nabízejí jedinečné místo pro odpočinek i dlouhodobé zázemí. Více než 70 % bohatých lidí s čistým jměním 1 milion USD nebo více by zvažovalo trvalý život v Alpách.

Negativem naopak může být **klimatická nejistota**. Ta přináší do horských oblastí nové výzvy i příležitosti. Zatímco oteplování může zkracovat zimní sezónu a ovlivňovat nižší střediska závislá čistě na lyžování, vyšší partie Alp si udržují spolehlivější sněhové podmínky a stávají se stále atraktivnější i pro návštěvníky z regionů, které změna klimatu zasahuje výrazněji.

Investoři proto stále častěji vyhledávají rezorty ve vyšší nadmořské výšce, s celoroční nabídkou aktivit a výhodnou geografickou orientací – dostatkem slunečního svitu, severně orientovanými sjezdovkami či rozvinutou infrastrukturou pro letní turistiku. Tyto destinace nabízejí nejen větší odolnost vůči klimatickým změnám, ale i stabilnější výnosový potenciál díky prodloužené sezoně a rozmanité klientele.

Alpská letní (nejen) wellness revoluce

Zároveň jsme svědky postupného přerodu Alp v plnohodnotnou letní destinaci, což potvrzují i stabilně rostoucí čísla letního cestovního ruchu (viz např. článek z Travel and Tour World nebo v New York Post). Čistý vzduch, nádherná příroda, snadná dostupnost autem z okolních zemí a pestrá nabídka služeb, kulturního a sportovního vyžití jsou důvodem, proč se Alpy stále více stávají letní alternativou Středomoří. To v létě trápí časté požáry a až čtyřicetistupňové teploty, které jsou pro řadu lidí již nepřijatelné.

V mnoha alpských střediscích se staví resorty se špičkovým wellness zázemím. Francie v roce 2022 vygenerovala tržby z wellness turistiky ve výši 60,6 miliard dolarů. Do roku 2030 by tato částka měla vzrůst na téměř 150 miliard dolarů. Švýcarský wellness průmysl předpokládá dlouhodobý meziroční nárůst přesahující 12 %. Rakousko vedle množství přírodních jezer vhodných ke koupání nabízí také moderní komplexy nabízející špičkové wellness služby. Příkladem může být tyrolský Aqua Dome, který od svého otevření přilákal již miliony návštěvníků.

Oproti tomu v Itálii bývá wellness zázemí v objektech využívaných pro nákup druhého bydlení spíše výjimkou. Není ale problém využívat wellness v rámci hotelových sítí v daném středisku.
Elektrokola způsobila revoluci v horské cyklistice v Alpách a tento sport výrazně zpřístupnila i starším věkovým kategoriím. Střediska budují nové sítě cyklostezek stejně jako související infrastrukturu pro nabíjení, došlo k úpravě lanovek, aby umožňovaly i dopravu cyklistů. Špičkovým zázemím pro cyklisty je proslulý např. rakouský Leogang.

Rozmach zažívají také turistické či návštěvnické karty, které nabízejí úspory v síti zapojených podniků (lanovky, vstupy do bazénů, koupališť, muzeí atd.).

Příkladem střediska, které je v současné době již plně celoroční, může být francouzské Chamonix, které v roce 2024 dosáhlo celkového počtu 8 540 700 přenocování, z toho zimní sezona se podílela 4 086 000 přenocováními (47,8

%), léto 4 454 700 přenocováními (52,2 %).

Trendem je propojování lyžařských areálů, které tak mohou sdílet náklady na nové infrastrukturní projekty, jako jsou nové vleky nebo zasněžovací zařízení.

Kombinace osobního užívání a výnosu

Většina českých investorů kupuje nemovitost v Alpách pro vlastní rekreaci – lyžování, odpočinek, rodinné dovolené ideálně v kombinaci s dalším pronájmem. Ten vedle pokrytí provozních nákladů zároveň generuje pasivní příjem.

Především v Rakousku mají vytvořený propracovaný systém správy a dalšího pronájmu nemovitostí, o který se v řadě projektů starají profesionální agentury. Ty spravují rezervace, úklid i servis. Zároveň bývá nastavený systém rozdělování výnosů z pronájmu mezi vlastníky.

Zároveň je ale při koupi nemovitosti v Alpách důležité věnovat důkladnou pozornost omezením způsobu jejího užívání. V některých případech totiž majitel nemůže nemovitost využívat pro vlastní rekreaci, ale je povinen ji pronajímat prostřednictvím schváleného provozovatele. Tato pravidla se liší podle země, regionu i místní legislativy – zatímco v jedné oblasti je možné apartmán částečně využívat osobně, jinde musí být trvale k dispozici pro turistický pronájem. Před nákupem je proto vždy nezbytné ověřit si přesné podmínky užívání dané nemovitosti. “Společnost Rellox má s touto problematikou dlouholeté zkušenosti a svým klientům vždy poradí, jaké podmínky platí v konkrétní lokalitě a jak zvolit řešení odpovídající jejich záměrům.” říká Jan Rejcha.

U pronajímaných nemovitostí je důležité zohlednit výši service charges (poplatků za služby), daň z příjmu z pronájmu a případná omezení v rámci místních pravidel, které mají vliv na konečný příjem.

V Itálii je nutné počítat také s možností, že pro krátkodobý pronájem bude

vyžadována licence. V některých exkluzivních lokalitách, zejména v regionu Trentino–Jižní Tyrolsko, je nutné o licenci požádat a následně čekat v pořadníku žadatelů i 2–3 roky, pokud je vůbec možné ji získat.



Jaké jsou výnosy z pronájmu u nemovitostí v Alpách

Výnosy z pronájmů nemovitostí v alpských oblastech se pohybují v rozmezí 3–8 % ročně. Hodnot v horní části intervalu lze dosahovat především v dvousezonních střediscích, kde na období mimo zimní sezonu připadá až 40 % příjmů. Výnosy jsou ovlivněny lokalitou, typem nemovitosti (chalety, apartmány) i konkrétním projektem resp. jeho provozovatelem. Jedná se o hrubé výnosy před zdaněním a odpočtem nákladů na údržbu.

Rakousko

V Rakousku se průměrný výnos pohybuje v úrovni 4–6 % ročně.

Příklad 1: Apartmán u ledovce Stubai v ceně 300 000 eur generuje výnos cca 17 400 eur. Reálný výnos po odpočtu nákladů a před zdaněním (data za rok 2024) se tak pohybuje v úrovni 5,8 %.
Příklad 2: Chalet v Kitzbühelu v ceně 1 milion € generuje 40 000–50 000 € ročně z pronájmů (při obsazenost 70 %) představuje výnos v úrovni kolem 5 %.

» Nabídka nemovitostí v Rakousku

Itálie

Výnosy se pohybují v úrovni 4 - 7 %. Je ale nutné nastavit externí agenturu, která se bude o nemovitost starat. Reálný výnos pak výrazně ovlivňuje kvalita správcovské agentury. Aparthotelové komplexy s nastaveným systémem správy a dalšího pronájmu jsou v Itálii spíše výjimkou.
Příklad 1: Apartmán v Cortina d'Ampezzo za 600 000 eur přináší výnos 45 000 eur ročně.

» Nabídka nemovitostí v italských horách

Švýcarsko

Průměrný výnos od 2 do 4 % ročně (nízké kvůli vysokým cenám realit).
Příklad 1: Chalet ve Verbier za 2 miliony eur generuje 30 000–50 000 € ročně.

» Nabídka nemovitostí ve Švýcarsku

Francie

Průměrné výnosy se pohybují v úrovni 3–5 % ročně, což je dáno i vyššími cenami nemovitostí.
Příklad 1: Apartmán v Courchevelu za 1 milion eur přináší 30 000–40 000 €

ročně z pronájmů.

» Nabídka nemovitostí ve Francii

Právní a daňové aspekty koupě a vlastnictví nemovitosti v Alpách

Každá země má svá specifická pravidla, která je třeba před koupí dobře znát. V Rakousku se například rozlišují statusy nemovitostí – hlavní bydlení, volnočasové, turistický pronájem atd. a každý má svá omezení. Ve Švýcarsku platí přísné kvóty pro zahraniční kupce (tzv. Lex Koller), zatímco Itálie vyžaduje notářský zápis a kontrolu právního statusu budovy.

Z pohledu daní se investice do alpských nemovitostí většinou řídí standardními pravidly dané země, přičemž výnosy z pronájmu se zdaňují podle místních sazeb. Český daňový rezident však musí příjmy přiznat i v ČR – uplatňuje se dohoda o zamezení dvojího zdanění.

“Každému zájemci o investici doporučujeme nezávaznou konzultaci s našimi česky hovořícími realitními experty pro jednotlivé trhy. Pro Rakousko, Švýcarsko a Německo Olga Muchová, pro Itálii Martina Salvel, pro Francii Natálie Jelínková,” doporučuje Jan Rejcha, CEO společnosti Rellox.



Typy nemovitostí: od apartmánu po chalet

Alpská nabídka je mimořádně rozmanitá. Kupující mohou vybírat mezi několika kategoriemi:

- Apartmány v nových rezidenčních projektech – vhodné pro ty, kteří preferují komfort, správu a možnost dalšího pronájmu.
- Tradiční horské chalety – ideální pro rodiny a dlouhodobé pobyty. Nabízejí autenticitu, soukromí a často i výraznou architektonickou hodnotu.
- Servisované apartmány a rezidence – kombinují výhody hotelových služeb a soukromého vlastnictví. O údržbu, úklid a pronájem se stará profesionální provozovatel.
- Brandové rezidence – stále populárnější segment, kde se developeři spojují s luxusními značkami (např. Kempinski, Six Senses, Radisson Blu), čímž zvyšují atraktivitu a jistotu investice.

Jak postupovat při koupi nemovitosti v Alpách

1. Stanovte si rozpočet

Stanovte si rozmezí, kolik jste ochotní utratit. Díky tomu se zefektivní výběr nemovitosti. Zároveň je vedle ceny samotné nemovitosti potřeba počítat s vedlejšími náklady spojenými s koupí nemovitosti.

2. Vyberte si zemi a případně lokalitu

Část investorů má jasnou představu, kde chtějí nemovitost koupit. Často se jedná o středisko, kam pravidelně jezdí na dovolenou a které dobře znají. Pokud jasno nemáte, naši zkušení poradci vám s výběrem rádi pomohou. Stojí za to zohlednit nabídku nemovitostí v jednotlivých lokalitách, ceny nemovitostí, dopravní dostupnost, individuální preference a zájmy kupujícího.

3. Apartmán, nebo chalet? Novostavba, nebo resale?

Volba typu nemovitosti závisí na investičních cílech i životním stylu. Apartmány bývají součástí moderních rezortních projektů s recepcí, wellness a profesionální správou. Nabízejí pohodlí, nižší vstupní náklady i náklady na údržbu a často také možnost výnosného krátkodobého pronájmu v rámci hotelového servisu.

Chalety naopak oslovují ty, kteří hledají větší soukromí, osobitý styl a exkluzivitu. Mohou být vhodné pro dlouhodobé držení a osobní užívání, často s vyšší vstupní investicí, ale i s potenciálem růstu hodnoty.

Podobně se liší i volba mezi novostavbou a resale (již existující nemovitostí). Nové projekty přinášejí moderní standardy, energetickou efektivitu a bezstarostné vlastnictví. Na druhé straně resale objekty mohou nabídnout autentičtější atmosféru, zavedenou lokalitu a možnost okamžitého užívání – často za výhodnější cenu.

4. Způsob užívání

Chcete svůj alpský apartmán nebo horskou chatu užívat výhradně pro svoji potřebu? Nebo vám jde čistě o investiční hledisko? Nejvíce investorů preferuje kombinaci vlastního užívání a dalšího pronájmu.

V alpských zemích, zejména v Rakousku, Švýcarsku, Itálii a Francii, se způsob využití nemovitosti řídí jejím oficiálním statusem stanoveným místní legislativou. Tento status určuje, zda je objekt určen k trvalému bydlení, rekreačnímu využití, turistickému pronájmu apod. – a s tím jsou spojena různá pravidla i omezení. Podrobnější informace naleznete v článku Jak koupit a užívat nemovitost v Alpách a v Dolomitech. Detailní informace o způsobech užívání nemovitostí v Rakousku jsou k dispozici na stránce Způsob užívání nemovitosti v Rakousku.

5. Zajímejte se o průběžné náklady spojené se správou nemovitosti

Zjistěte si, jaké budou předpokládané náklady na správu nemovitosti. V případě dalšího pronájmu se zajímejte o to, jakým způsobem se bude vypočítávat příjem za vaši jednotku. V praxi se využívají různé modely, které mohou ovlivnit budoucí výnos.

6. Poznejte lokalitu a nejbližší okolí

Pokud okolí své budoucí nemovitosti neznáte, zajeďte se tam podívat osobně. Zjistěte, kam můžete chodit nakupovat, kam do restaurací, za zábavou, jak dlouho vám reálně trvá cesta apod.

Vývoj cen a investiční potenciál

Ceny alpských nemovitostí se v posledních letech stabilně zvyšují. Nabídka je omezená, zejména v atraktivních oblastech, kde platí přísné limity nové výstavby.

Cenově nejdostupnější jsou nemovitosti v Rakousku a Itálii. Naopak ve Francii a Švýcarsku je potřeba počítat s vyšší cenovou hladinou.

V Rakousku u nemovitostí určených k pronájmu existuje možnost odpočtu DPH z kupní ceny nemovitosti. Možné je také tzv. přeúčtování DPH z kupní ceny nemovitosti, což znamená, že investor kupuje nemovitost rovnou za netto cenu a uspoří tak hned na začátku 20 % z ceny nemovitosti.

Podobně kupující nově postavených nemovitostí ve francouzských Alpách si mohou uplatnit nárok na odpočet 20 % DPH, a to nejen z nemovitosti samotné, ale také z nábytku a poplatků za správu. Týká se nemovitostí určených pro krátkodobé pronájmy, které se pronajímají zařízené a mají nastavenou profesionální správu služeb hotelového typu. Sleva se amortizuje po dobu 20 let, což znamená, že si ponecháte určité procento, pokud po 10 letech přestanete pronajímat.

Alpy představují stabilní trh, mají nižší volatilitu než městské trhy. Investice v Alpách je ideální pro ty, kteří hledají bezpečné uložení finančních prostředků, ochranu před inflací a kombinaci zhodnocení hodnoty nemovitosti (3–5 % ročně) a příjmu z pronájmů.

Proč v Alpách investovat s Relloxem

Společnost Rellox patří mezi přední středoevropské společnosti specializované na prodej zahraničních nemovitostí, včetně rozsáhlého portfolia alpských rezidenčních projektů. Zajišťujeme kompletní servis – od výběru lokality a projektu, přes právní a daňové poradenství, až po zajištění správy či pronájmu.

Naši lokální česky hovořící obchodní zástupci dokonale znají místní podmínky, prostředí a kromě nákupu nemovitosti vám pomůžou třeba i s doporučením na dobrou restauraci nebo zajímavý výlet. Zároveň jsme vám ale pro schůzku či konzultaci k dispozici také v naší pražské kanceláři.

Spolupracujeme s renomovanými developery, které přímo zastupujeme. Ve

většině případů proto kupující neplatí realitní provizi.

Pomůžeme vám vybrat nemovitost, která odpovídá vašim představám – ať už jde o rodinné zázemí v horách, nebo dlouhodobou investici s výnosem. A pomůžeme vám i pokud přemýšlíte o nemovitosti u moře.

Citovaní experti



Jan Rejcha

Jan Rejcha je zakladatelem a majitelem Relloxu. V roce 2004, po vstupu České republiky do EU, vedl jednání se zahraničními institucemi a autoritami o podmínkách investic českých fyzických osob do nemovitostí v rámci EU (volný pohyb kapitálu vs. reciproční bilaterální dohody mezi ČR a danou zemí). Jako první představil českým investorům možnost přímé investice do nemovitostí ve Španělsku, Chorvatsku, Rakousku, Itálii a dalších zemích. Jan Rejcha je pravidelně citován v médiích, jako jsou Forbes, Hospodářské noviny, Ekonom, CzechCrunch a další, vystupuje také jako host v odborných pořadech a podcastech zaměřených na zahraniční investice a realitní trhy.